

Sommaire

- · Pierre & Vacances et Euro Disney, deux leaders européens du tourisme
- · Un concept touristique inédit
- · Un projet de grande envergure
- · Trois années d'études
- · Bilan des études de marché
- · Un impact majeur économique et social
- · Les prochaines étapes du projet

Projet "Villages Nature" - Sife de Villemenye-le-Comte - Bailly-Romainvilliers - Contevroult

Deux partenaires, leaders européens

Deux acteurs majeurs du tourisme européen unissent leur savoir faire

DISNEYLAND RESORT PARIS

- Première destination touristique européenne avec plus de 175 millions de visites depuis 1992
- 4ème pôle hôtelier français hors Paris
- 1er Tour-Opérateur français en nombre de clients

PIERRE ET VACANCES

- Leader européen des résidences de vacances avec un parc touristique de 45 000 appartements et maisons.
- 6,6 millions de clients par an

Un concept touristique inédit axé sur l'harmonie entre l'Homme et la Nature

- Un domaine de 520 hectares à 6 km des Parcs Disney
- Plusieurs villages complémentaires conjuguant les thèmes de l'Eau, de la Terre et de
- Jardins, paysages, culture et loisirs de l'eau, animaux, habitat, aventure, ressourcement
- Une faible densité du développement : Coefficient d'Occupation au Sol < à 10 %
- Favorise des circulations douces (piétons, vélos, bateaux électriques, chevaux...)

2





Un concept touristique inédit

fondé sur le développement durable

- Objectif : réduire l'empreinte écologique à travers une démarche globale applicable à l'aménagement, la construction, et l'exploitation
- La méthode retenue : One Planet Living (avec les ONG WWF et Bioregional)
- · Un plan d'action durable a été élaboré autour de dix cibles :
 - · Emissions de carbone
 - Déchets
 - Transports durables
 - Matériaux locaux et durables
 - · Alimentation locale et durable
- · Eau durable
- · Habitats naturels et vie sauvage
- · Culture et héritage
- · Equité et partenariats locaux
- · Qualité de vie et bien-être

Projet "Villages Nature" - Site de Villeneuve-le-Comte Bailly-Romainvilliers - Coutevroult



Un projet de grande envergure

- Le plus grand projet touristique en Ile-de-France depuis l'ouverture de Disneyland Resort Paris en 1992, bénéficiant du soutien de l'État et des collectivités territoriales
- · Un horizon de développement de 15 à 20 ans sur plusieurs phases
- · Une capacité d'accueil totale de 20 à 25 000 personnes
 - 5 000 maisons et appartements de résidences de tourisme
 - une concentration d'activités intégrant toutes les composantes de l'univers des loisirs : sportifs, artistiques, pédago-ludiques
 - une offre destinée à toutes les clientèles européennes

Imagineering ...

rojet "Villages Nature" - Site de Villencuve-le-Comte - Bailly-Romainvilliers - Coutevroult



Un projet touristique de grande envergure

- · La première phase horizon 2010 Villages Lacustre et Forestier
 - Jusqu'à 2 300 maisons et appartements pouvant comprendre le Disney's Ranch Davy Crockett
 - 32 000 m² d'activités de loisirs, avec le projet d'un Lagon géothermique

Projet "Villages Nature" - Site de Villeneuve-le-Comte - Bailly-Romainvilliers - Coutevroult





Trois années d'études réalisées

- 3 juillet 2003 : création à 50/50 Pierre et Vacances/Euro Disney, de la Société Villages Nature
- 2003-2006: 32 études de faisabilité, environnementales, administratives, d'urbanisme et d'infrastructure, dont 26 menées directement par l'EPAMARNE
- · 2004-2006 : études de marché
- 13 Février 2007: signature d'une lettre d'intention entre L'Etat et Villages Nature (Euro Disney Associés S.C.A. et Pierre & Vacances)

Projet "Villages Nature" - Site de Villeneuve-le-Comte Bailly-Romainvilliers - Coutevroult Interpreting

Bilan des études de marché réalisées

- 1. Etudes de marché dans 5 pays : France, Grande Bretagne, Allemagne, Hollande et Espagne
 - Etudes qualitatives (interview de groupes, d'individuels et de tours opérateurs)
 - · Etudes quantitatives auprès d'individuels
 - Etudes quantitatives auprès des clients de DisneyLand Resort Paris
- 2. Toutes ces études confirment l'attractivité de Villages Nature auprès des principales clientèles européennes.
- 3. Les clients potentiels sont essentiellement les familles avec enfants et les jeunes adultes.
- 4. Les études montrent que les Villages Nature sont perçus comme une destination d'environ 4 jours, et que certains visiteurs de Villages Nature seront enclins à visiter les parcs Disney et les environs.

- Coutevroult Inagineering

rojet "Villages Nature" - Site de Villeneuve-le-Comte - Bailly-Romainvilliers - Coutevroult

Un impact économique et social majeur

estimations pour la totalité du projet

- € 1,8 milliard d'investissements privés
- 4 500 emplois directs + 4 500 emplois indirects
- Une contribution annuelle aux recettes fiscales de l'Etat et des collectivités territoriales de l'ordre de:
 - €7,7 millions taxes de séjour
 - €8 millions d'impôts fonciers et de taxe professionnelle
 - € 38 millions nets de TVA

Projet "Villages Nature" - Site de Villencuve-le-Comte Bailly-Romainvilliers - Coutevroult

Les prochaines étapes du projet

2007 - 2008 : études et démarches complémentaires

- · politique foncière et cadre juridique du droit des sols,
- · conditions d'aménagement des terrains,
- · définition et dimensionnement des infrastructures primaires,
- · accès par les transports en commun,
- · financement des investissements de développement durable,
- · études complémentaires commerciales, financières, et économiques,
- · conditions économiques des marchés Immobilier et Tourisme.

Fin 2008: les partenaires se réuniront afin de décider de la faisabilité et de l'opportunité finale du projet et de sa mise en œuvre dans le temps

Imagineering -

rojet "Villages Nature" - Site de Villeneuve-le-Comte - Bailly-Romainvilliers - Coutevroult